

NEUE HEIMAT



Symbolbild © DMAA

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG Wohnhausanlage - An der Schanze „Fünf Freunde“

BT B1: Antonie-Lehr-Straße 8 Stiege 1, 1210 Wien – EBG

BT B2: Antonie-Lehr-Straße 8 Stiege 2, 1210 Wien – Neue Heimat

BT B3: Simone-Veil-Gasse 9, 1210 Wien – Neue Heimat

BT B4: Simone-Veil-Gasse 11, 1210 Wien - EBG

BT D Nord - Stiege 1: Leopoldauer-Haide-Gasse 15, 1210 Wien – Neue Heimat/EBG

BT D Süd - Stiege 2: Antonie-Lehr-Straße 10, 1210 Wien – Neue Heimat

Geförderte Mietwohnungen mit und ohne Option Eigentum
SMART Wohnungen mit Superförderung



1. ALLGEMEINE DATEN:

Standort: 1210 Wien, Antonie-Lehr-Straße 8-10, Simone-Veil-Gasse 9-11, Leopoldauer-Haide-Gasse 15

Anzahl Einheiten: 5 BAUKÖRPER –
 Insgesamt werden durch die Neue Heimat und die EBG 316 Wohnungen realisiert
 Diese gliedern sich in 108 SMART Wohnungen mit Superförderung,
 138 geförderte Mietwohnungen mit Option Eigentum sowie
 70 geförderte Mietwohnungen ohne Option Eigentum
 24 geförderte Lokale
 2 freifinanzierte Lokale

ARCHITEKTUR

Das gegenständliche Projekt mit dem Titel „Fünf Freunde“ wurde im 2-stufigen dialogorientierten Bauträgerwettbewerb Quartier „An der Schanze“ (Februar – Dezember 2019) von der Jury zur Realisierung empfohlen und im März 2020 zudem der Kandidaten-Status für die IBA-WIEN verliehen. Das Projekt gliedert sich in insgesamt 5 Baukörper auf den Baufeldern B & D, die in Kooperation mit der EBG entwickelt, gebaut und vertrieben werden. Teile der Wohnungen wird als Sonderwohnform für Alleinerziehende Personen in Kooperation mit dem Verein JUNO vergeben. Weiters wird eine Wohngruppe für Personen 55+ realisiert.

Baufeld B

Die Gebäude auf Bauplatz B bestehen aus vier höhendifferenzierten Baukörpern. BT B1 hat einen eingeschößigen Sockel und einem neungeschossigen Wohnturm (EBG). BT B2 besteht aus einem zweigeschossigen Sockel und sechs weiteren Geschossen (NH), BT B3 besteht aus einem eingeschößigen Sockel und einem achtgeschossigen Wohnturm (NH). BT B4 hat einen zweigeschossigen Sockel und fünf weiteren Geschossen (EBG). Alle Bauteile haben ein Kellergeschoß.

Sockelgeschoss

Im Sockelgeschoß von BT B1 befinden sich Richtung Norden (Antonie-Lehr-Straße) fünf Geschäftslokale (EBG). Zum zentralen Garten hin orientiert sich ein Kinderspielraum mit Gemeinschaftsküche und der Fahrradabstellraum. Der Müllraum von BT B1 steht auch den Nutzer/innen von BT B2 zur Verfügung. Im Erdgeschoß von BT B2 befindet sich ein Drogeriemarkt (Zugang und Anlieferung Antonie-Lehr-Straße). Zum Garten hin orientieren sich Arbeitsräume und ein Fahrradabstellraum. Die Sockelzone von BT B3 wird durch kleinteilige Geschäftslokale (insbesondere Richtung Süden / Simone-Veil-Gasse), einem Leihladen, einem Waschsalon (für das gesamte Projekt) sowie einem Müllraum (gemeinsame Nutzung mit BT B4) und Fahrradabstellräumen strukturiert. Die Sockelzone von BT B4 (EBG) besteht aus einem Gastronomiebetrieb sowie Geschäftslokalen und einem Fahrradabstellraum.

Wohntürme

Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt in allen Bauteilen im EG über jeweils ein Stiegenhaus. BT B1 wird von Süden her erschlossen. BT B2, B3 und B4 werden jeweils von Westen her erschlossen.

Im 1. Obergeschoß von BT B1 befindet sich ein Gemeinschaftsraum (Hausbibliothek) und eine Gemeinschaftsterrasse. BT B1 hat insgesamt 71 Wohnungen, davon 24 SMART Wohnungen und 47 geförderte Mietwohnungen (EBG).

BT B2 hat insgesamt 54 Wohnungen. Davon sind 19 SMART Wohnungen und 35 geförderte Mietwohnungen (NH).

BT B3 hat 53 Wohnungen. Davon sind 19 SMART Wohnungen und 34 geförderte Mietwohnungen (NH).

BT B4 hat 38 Wohnungen. Davon sind 17 SMART Wohnungen und 21 geförderte Mietwohnungen (EBG).

Baufeld D

Das Gebäude auf Bauplatz D besteht aus zwei siebengeschossigen Wohntürmen, die auf einem dreigeschossigen Sockelbauwerk aus Erdgeschoß und zwei Stockwerken bzw. einem eingeschobenen Rampengeschoß situiert sind. Unter dem Sockel ist ein Kellergeschoß angeordnet.

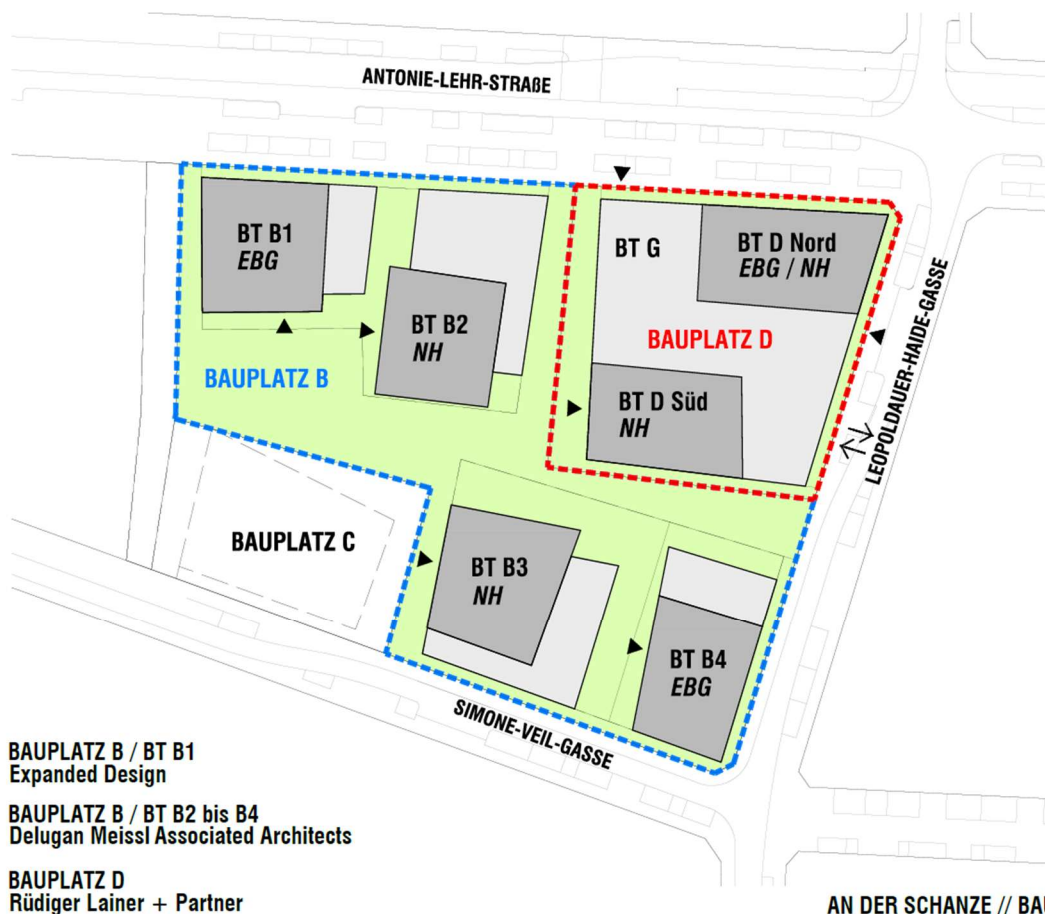
Sockelgeschoß / Untergeschoß

Im Sockelgeschoß befindet sich ein Supermarkt (Billa), Allgemeinräume und die quartiersübergeordnete Gemeinschaftsgarage. Der Supermarkt befindet sich im Norden des Erdgeschosses. Zugänglich ist er über die Antonie-Lehr-Straße sowie von der Garage aus. Die Anlieferung für den Supermarktes erfolgt über Leopoldauer-Haide-Gasse. Die Ein- und Ausfahrt der Garage sowie der Garagenzugang erfolgen ebenfalls über die Leopoldauer-Haide-Gasse. Im 1. Untergeschoß und im Erdgeschoß erfolgt das Parken in einer Garage. Im Rampengeschoß, 1. Stock und 2. Stock sind die Stellplätze in einem natürlich belüfteten Parkdeck situiert. Darüber hinaus sind im Erdgeschoß die Fahrradräume, der Müllraum, ein Kletterraum und in der Garage ein Mobility Point situiert. Im 1. Untergeschoß sind die Technikräume und Einlagerungsräume platziert.

Wohntürme

Der Zugang zu den Wohntürmen erfolgt im Erdgeschoß über jeweils ein Stiegenhaus je Turm. Im Südturm (NH) befinden sich 43 Wohneinheiten, im Nordturm (EBG / NH) 57 Wohneinheiten. Im 3.Obergeschoß befindet sich eine Terrasse mit Gemeinschaftsraum und Kleinkinderspielplatz. Die Kinderwagenabstellräume sind ebenfalls im 3.Oberschoß sowohl im Bauteil Süd als auch Bauteil Nord situiert.

LAGEPLAN



FREIRAUM

Die Freiräume der Anlage sind mit den Freiräumen des Quartiers verwoben und bilden ein baufeldübergreifendes „Ereignisband“. Die Freiräume der Anlage sind durch einen hohen Grünanteil geprägt. Eine Struktur aus grünen Inseln nimmt die vielfältigen Wegeverbindungen zu den Gebäudeeingängen sowie die öffentlichen Durchgänge auf. Im Inneren der Anlage dominieren Rasenflächen, an den Rändern und zum öffentlichen Straßenraum Gräser-Stauden-Mischpflanzungen. Baumgruppen und Einzelbäume in unterschiedlichen Wuchsformen unterstützen gemeinsam mit der großzügigen Pergola Konstruktion die grüne Atmosphäre der Anlage. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind zudem die befestigten Wegeflächen in einer hellen Pflasterung vorgesehen. Anfallende Regenwässer auf den Wegeflächen werden in Grünflächen bzw. Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht. Der Jugendspielplatz besteht aus einem urbanen Teil mit einem Spielhügel und einer Schaukel sowie einem naturnahen Spielbereich mit einer Kletterstruktur aus Holz. Ein Kleinkinderspielbereich im Erdgeschoß sowie einer am Sockeldach von Bauteil D (3. Obergeschoß) sind jeweils mit Sandspiel, Sitzmöglichkeit und einer Beschattung ausgestattet. Auf den überdachten Freibereichen sind Fahrradabstellmöglichkeiten in direkter Nähe zu den Eingängen angeordnet. Auf den Sockeldächern von BT B1, B2 und D befinden sich gebäudebezogene Freiräume, die teilweise extensiv, an den Rändern auch intensiv begrünt sind und ergänzende Aufenthaltsmöglichkeiten für die Hausgemeinschaft bieten. Die Fassaden der Gebäude sind teilweise begrünt. Auf den Balkonen der Mieteinheiten befinden sich Pflanztröge, die mit einer Grundbepflanzung erstausgestattet und vom Mieter zu pflegen sind.

Bauherr:**“Neue Heimat”**

Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Planung:

BT B1: Antonie-Lehr-Straße 8 Stiege 1, 1210 Wien
Expanded Design, <https://www.ex-d.net/>

BT B2: Antonie-Lehr-Straße 8 Stiege 2, 1210 Wien
BT B3: Simone-Veil-Gasse 9, 1210 Wien
BT B4: Simone-Veil-Gasse 11, 1210 Wien
DMAA, <https://www.dmaa.at/>

BT D Nord - Stiege 1: Leopoldauer-Haide-Gasse 15, 1210 Wien
BT D Süd - Stiege 2: Antonie-Lehr-Straße 10, 1210 Wien
RLP – Rüdiger Lainer + Partner, <https://www.lainer.at/>

Bauaufsicht:**“Neue Heimat”**

Gemeinnützige Wohnungs-
und Siedlungsgesellschaft,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Zweigniederlassung Wien
1170 Wien, Hernalser Gürtel 1

Bauführer:**Swietelsky AG**

Geschäftsbereich Hochbau Ost
1130 Wien, Hietzinger Kai 133

2. PROJEKTDESCHEIBUNG:

Baubeginn: September 2024

Voraussichtlicher Bezugstermin: Frühjahr 2027

Wohneinheiten

Neue Heimat: gesamt 158 Wohnungen:
davon 53 SMART Wohnungen mit Superförderung,
70 geförderte Mietwohnungen mit Option Eigentum sowie
35 geförderte Mietwohnungen ohne Option Eigentum
14 geförderte Lokale
1 freifinanziertes Lokale

Stellplätze: Die Gesamtanzahl der vorhandenen Stellplätze in der Garage auf Bauplatz D beträgt 277 Stück. Davon sind 181 Pflichtstellplätze für BF B+D. Es sind 6 barrierefreie Stellplätze vorhanden. Es steht nur eine begrenzte Anzahl an Garagenplätzen für die Mieter zur Verfügung, diese nach Verfügbarkeit vergeben.

Einlagerungsräume:

Jeder Wohnung wird im Kellergeschoß ein Einlagerungsraum fix zugeordnet. Diese sind mit dem jeweiligen Lift erreichbar. WICHTIG: Die Kellerabteile können aufgrund der Situierung der innenliegenden Regenwasserkanäle, Lüftungsleitungen und Kabeltasse eingeschränkt sein.

In den Kellerräumen herrschen nicht die gleichen klimatischen Bedingungen wie in einer Wohnung. Sie eignen sich daher nicht zur Lagerung von Gegenständen wie Kleidung, Büchern, etc.

Müllräume:

BT B1: im Erdgeschoss Richtung Osten/ B2
BT B3: im Erdgeschoss Richtung Osten/ B4
BT D: im Erdgeschoß Stiege 1 situiert.

Aufzüge:

Ein Aufzug je Stiege, jedes Geschoß erreichbar.

Kinderwagen-/Abstellräume:

BT B1: im Erd- und Untergeschoß
BT B2: im Erd- und Untergeschoß sowie 1.Obergeschoß
BT B3: im Erdgeschoß
BT B4: im Erdgeschoß
BT D: im 3. Obergeschoß der Stiege 1 und 2

Fahrradabstellanlagen:

BT B1: im Erd- und Untergeschoß
BT B2: im Erd- und Untergeschoß sowie 1.Obergeschoß
BT B3: im Erdgeschoß
BT B4: im Erdgeschoß
BT D: im Fahrradraum Erdgeschoß Stiege 1 und im Fahrradraum Erdgeschoß Stiege 2, im Außenraum

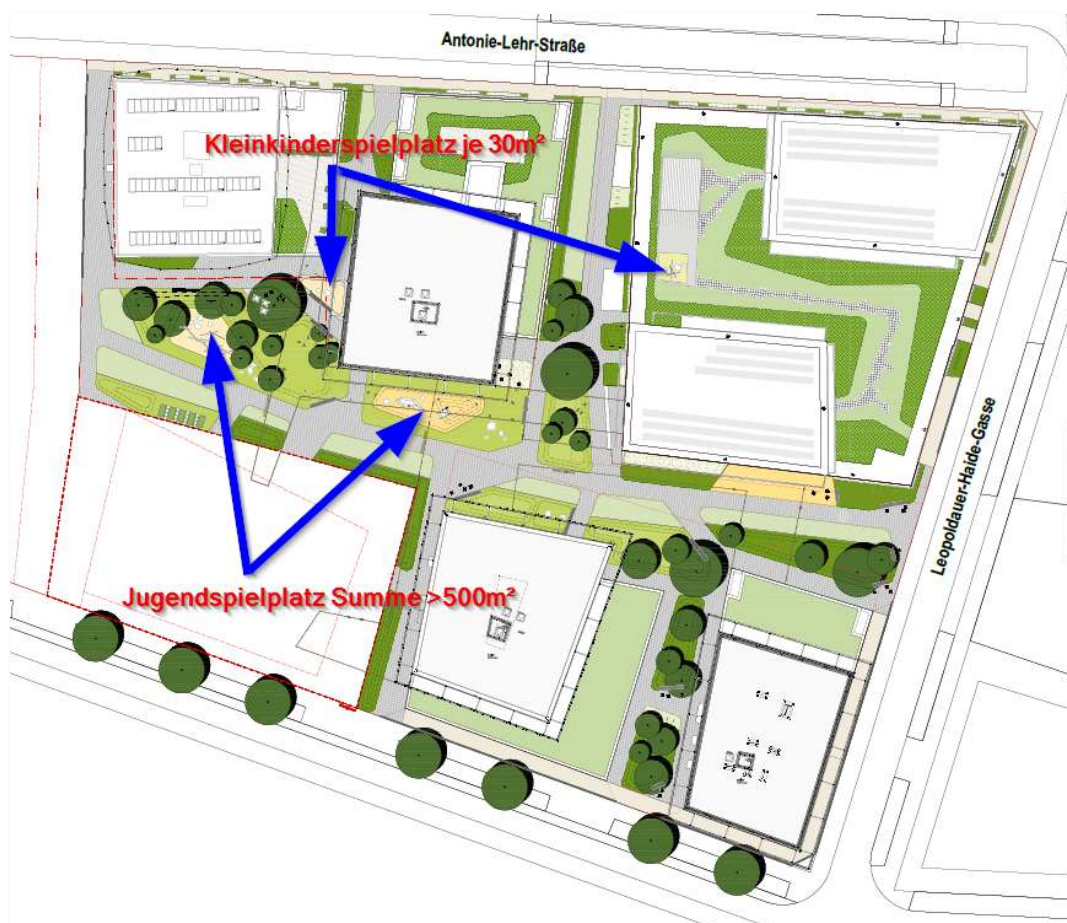
Gemeinschaftsräume:

Die Zugänglichkeit in die Gemeinschaftsräume ist für die Mieter der beiden Bauträger EBG und Neue Heimat sichergestellt.
BT B1: Kinderspielraum und Gemeinschaftsküche im Erdgeschoß, Hausbibliothek und Gemeinschaftsterrasse im 1.Obergeschoß
BT B2: Gemeinschaftsraum Wohngruppe 55+
BT D: Gemeinschaftsraum + Gemeinschaftsterrasse im 3. Obergeschoß am Dachgarten
Boulder Raum im Erdgeschoß bei Stiege 2

Spielflächen:

Kleinkinderspielplätze im 3. Stock am Dachgarten BT D und im Freibereich EG südlich von BT B1 und BT B2.

Jugendspielplatz im Freibereich des Erdgeschosses zwischen den Baukörpern.



3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Fundierung:	Stahlbeton Plattenfundamente																				
Außenmauerwerk:	Stahlbeton (nach statischem Erfordernis) Wärmedämmverbundsystem																				
Kellertrennwände:	Systemtrennwände aus Holz																				
Innenwände tragend:	Stahlbeton - mit Gipskarton Vorsatzschale wo erforderlich																				
Innenwände nicht tragend:	Gipskartonständerwände																				
Decken:	Stahlbetonplattendecken, glatt gespachtelt, weiß gemalt																				
Dach:	Flachdach wärmedämmt																				
Loggien:	Oberfläche Betonplatten 50x50 WICHTIG: Verwendung von Tausalz ist verboten!!!																				
Balkone:	Oberfläche Betonplatten 50x50 WICHTIG: Verwendung von Tausalz ist verboten!!!																				
Dachterrassen:	Oberfläche Betonplatten 50x50 WICHTIG: Verwendung von Tausalz ist verboten!!!																				
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem lt. Bauphysik mit Dünnputz																				
Fenster:	Kunststoff-Alu Fenster mit Isolierglas, Innenseite: weiß																				
Sonnenschutz:	Sonnenschutz außenliegend mittels Raffstore lt. bauphysikalischem Erfordernis und Vergabeplan, ansonsten Sonnenschutz innenliegend mittels Innenjalousien lt. Vergabeplan																				
Geländer:	Flachstahlgeländer mit Rundstabfüllung Es darf keinerlei Sichtschutz montiert werden, Beschädigungsgefahr durch Windlast.																				
Türen:																					
Wohnungseingangstüre:	Stahlzarge, Türblatt RC3, Klimaklasse C, Doppelfalz Beslag <i>Vorschlag GU:</i> SÜDMETALL SICURA – RONNY; Ausführung: mit Kernziehschutz, FH, WK3; Knopf: gekröpft; Oberfläche: Edelstahl satiniert																				
Innentüren:	Stahlzarge weiß; Türblatt (Wabenfüllung) Dana weiß matt; bei AR und Nasszellen gekürztes Türblatt zur Lüftung; Beslag <i>Vorschlag GU:</i> BUNTBART; Oberfläche: Edelstahl matt																				
Oberflächen:																					
Böden:	<table> <tr> <td>Vorraum</td><td>Laminat</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>Laminat</td></tr> <tr> <td>Wohnküche</td><td>Laminat</td></tr> <tr> <td>Abstellraum</td><td>Laminat</td></tr> <tr> <td>Zimmer</td><td>Laminat</td></tr> <tr> <td>Gang, Flur</td><td>Laminat</td></tr> <tr> <td>Bad und WC</td><td>Keramische Fliesen</td></tr> <tr> <td>Balkone und Loggien</td><td>Betonplatten</td></tr> <tr> <td>Terrassen</td><td>Betonplatten</td></tr> <tr> <td>Einlagerungs-Räume, Technikräume und UG-Verkehrswege</td><td>Estrich versiegelt</td></tr> </table>	Vorraum	Laminat	Küche	Laminat	Wohnküche	Laminat	Abstellraum	Laminat	Zimmer	Laminat	Gang, Flur	Laminat	Bad und WC	Keramische Fliesen	Balkone und Loggien	Betonplatten	Terrassen	Betonplatten	Einlagerungs-Räume, Technikräume und UG-Verkehrswege	Estrich versiegelt
Vorraum	Laminat																				
Küche	Laminat																				
Wohnküche	Laminat																				
Abstellraum	Laminat																				
Zimmer	Laminat																				
Gang, Flur	Laminat																				
Bad und WC	Keramische Fliesen																				
Balkone und Loggien	Betonplatten																				
Terrassen	Betonplatten																				
Einlagerungs-Räume, Technikräume und UG-Verkehrswege	Estrich versiegelt																				

Wände:

Wohnküche, Zimmer	weiß gemalt Abstellraum, Gang und Kochnische	weiß gemalt
WC	weiß gemalt mit Fliesensockel,	
Bad	Verfliesung von 2 Wänden im Spritzwasserbereich von Badewanne, Dusche, und Handwaschbecken bzw. WC-Rückwand (falls vorhanden), übrige Bereiche Dispersion weiß	
Decken:		
alle Räume	weiß gemalt	
wo techn. erforderlich	Poterien (Rohrverkleidungen) und abgehängte Decken lt. Verkaufsplan	

4. HAUSTECHNISCHE BESCHREIBUNG:

Heizung und Warmwasserbereitung:

Die Wärmebereitstellung zur Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt je Objekt mittels eines Anschlusses an das Fernwärmenetz der Wien-Energie. Die Errichtung sowie der Betrieb und Wartung des Hausanschlusses samt der Hausstationen erfolgt durch Wien-Energie. Seitens Wien-Energie erfolgt die Einzelverrechnung mit dem jeweiligen Wohnungskunden hinsichtlich Wärme, Warm- und Kaltwasser.

Jede Wohnung wird mit Warm- und Kaltwasser versorgt.

- Für die Beheizung der einzelnen Räume sind weiß lackierte Heizkörper in Form von Plattenradiatoren mit innen liegender, nicht sichtbarer Ventileinheit vorgesehen, welche jeweils mit einem Thermostatventil zur Raumtemperaturregelung und einem Entlüftungsventil ausgestattet sind.
- Jeder Aufenthaltsraum erhält zur Beheizung mindestens einen Heizkörper, welcher unter oder seitlich neben dem Fenster bzw. Terrassentüren angeordnet ist.
WC, Vorräume und Abstellräume sind nur dann mit einem Heizkörper ausgestattet, wenn dies lt. Wärmebedarfsberechnung notwendig ist.
- Die Verbrauchsmessung für die Heizung erfolgt durch eigene Wärmemengenzähler, welche in den Gängen der Geschosse situiert sind.
- Je Wohneinheit erfolgt die Verbrauchsmessung des Warmwassers mittels eines Warmwasser-Durchflussmengenzählers. Der Durchflussmengenzähler inklusive der Wohnungsabspernung befindet sich im WC-Raum, in der Vorsatzschale über dem WC-Spülkasten.

Kaltwasserversorgung:

- Die Kaltwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das öffentliche Wassernetz der Stadt Wien.
- Je Wohneinheit erfolgt die Verbrauchsmessung des Kaltwassers mittels eines Kaltwasser-Durchflussmengenzählers. Der Durchflussmengenzähler inklusive der Wohnungsabspernung befindet sich im WC-Raum, in der Vorsatzschale über dem WC-Spülkasten.

Sanitär-Ausstattung:

Jede Wohnung ist grundsätzlich mit einer WC-Einheit, einer Badewannen- und einer Waschtischeinheit ausgestattet.

In jeder Wohnung befinden sich eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

In den Küchen sind die Anschlüsse für eine Abwäsche vorhanden.

- Badewanneneinheit:
 - Weiß emaillierte Einbaubadewanne aus Stahlblech, Größe ca. 170/75 cm, Badewannen Ab- bzw. -überlaufgarnitur mit Drehgriff, alle sichtbaren Teile in verchromter Ausführung
 - Badewannenfüll- und Brausebatterie als Einhandmischer, verchromte Ausführung, inkl. Brauseschlauch und Handbrause sowie Brausestange
- Duscheinheit (bei nicht Vorhandensein einer Badewanneneinheit):
 - Duschaufbau bodeneben verfließt mit Einlaufrost und Fliesenmulde
 - Brausebatterie als Einhandmischer, verchromte Ausführung, inkl. Brauseschlauch und Handbrause sowie Brausestange

- Waschtischeinheit (Badezimmer):
 - Waschtisch aus Sanitärporzellan, Farbe weiß, Breite ca. 65cm
 - Waschtischsiphon in verchromter Ausführung
 - Eckventile für Kalt- und Warmwasser in verchromter Ausführung
 - Waschtischarmatur als Einhandmischer, verchromte Ausführung, mit Zughebel-Ablaufgarnitur samt verchromtem Stöpsel
 - Waschmaschinenanschluss:
 - Kombierter Waschmaschinenanschluss mit Ablaufsiphon in UP-Ausführung mit Nirosta-Abdeckplatte und Schlauchanschluss sowie Kaltwasserabsperrentil mit Schlauchanschlussmöglichkeit, bzw. je nach Situierung mit Doppelspindelventil beim Waschbecken
 - WC-Einheit:
 - Wandhänge-Tiefspülklosett aus weißer Sanitärkeramik
 - WC-Sitzbrett aus Kunststoff, mit Deckel, Farbe weiß
 - Unterputz-Spülkasten aus Kunststoff, schwitzwasserisoliert und geräuscharm, mit Zwei-Mengen-Spültechnik
- Sanitäranschluss in Küchen/Wohnküchen oder Kochnischen:
- Eckventil für Warmwasser in verchromter Ausführung
 - Doppelspindelventil für Kaltwasser mit Schlauchanschlussmöglichkeit für Geschirrspüler
 - Abwasseranschluss für Abwässe, Anschlussmöglichkeit Geschirrspüler über Siphon der Abwässe (Siphon mit GS-Anschluss ist durch Mieter beizustellen)
 - Sanitärverrohrung teilweise auf Putz,
- Terrassen/Balkone/Loggien:
- Ein Kaltwasser-Auslaufventil, welches über die Kaltwasser-Wohnungszuleitung gespeist und gezählt wird, vorgesehen. (siehe Vergabeplan)

Wohnungslüftung:

Die Entlüftung der Bad- und WC-Räume erfolgt mechanisch mittels Einzelraumabluftventilatoren. In den WC-Räumen erfolgt die Steuerung des Ventilators über den Lichtschalter samt Nachlaufsteuergerät. In den Badezimmern werden die Ventilatoren mit Grundlastfunktion ausgestattet. Die Steuerung der Vollast-Stufe erfolgt über einen Ausschalter mit Kontrolllicht sowie feuchtegesteuert über ein Hygrostat. Die Frischluftnachströmung erfolgt über Fassadenelemente.

Der Anschluss von Abluftdunstabzugshauben in Küchen ist nicht möglich. Es ist nur eine UMLUFTDUNSTABZUGSHAUBE möglich, für diese ist ein elektrischer Anschluss vorhanden!

Elektroinstallationen:

Die Elektroversorgung erfolgt aus der durch Wiener Netze. Beim Strombezug besteht die Möglichkeit unter den am Markt befindlichen Anbietern zu wählen. Vom/Von der Mieter/in ist jeweils ein eigener Strombezug anzumelden. Die Elektrozähler für die Wohnungen befinden sich in allgemein zugänglichen Bereichen (E-Räume) der Wohnhausanlage, sodass zur Zählerablesung kein Zählorgan die Wohnungen betreten muss.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ausstattung teilweise in Abweichung zur OVE E 8015 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden - Art und Umfang der Mindestausstattung sowie zusätzliche Anforderungen an Planung und Errichtung ausgeführt wird.

Folgende Elektroausstattung in den Wohnbereichen ist standardmäßig vorgesehen:

Abweichungen können aus planerischen Gründen vorkommen.

Wohnungsverteiler im Vorraum oder Abstellraum angeordnet.

Wohnküchen (Wohnzimmerbereich):

- | | |
|---|--|
| 1 | Deckenauslass mit Ausschalter |
| 1 | Deckenauslass mit Wechselschalter |
| 2 | Einfach - Schuko-Steckdosen |
| 1 | Doppel - Schuko-Steckdose bei Mediendose |
| 1 | TV-Antennensteckdose für SAT-Anlage |
| 3 | Leerdosen mit Vorspann für Telefon- bzw. Internetanschluss bzw. TV (Multiprovider) |
| 1 | Rauchwarnmelder |

Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 3 Einfach - Schuko-Steckdosen
- 1 Doppel – Schuko-Steckdosen bei Leerdosen
- 2 Leerdose mit Vorspann für Telefon- bzw. Internetanschluss bzw. TV
- 1 Rauchwarnmelder

Zimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 2 Einfach - Schuko-Steckdosen
- 1 Doppel – Schuko-Steckdosen bei Leerrohrdose
- 2 Leerdosen mit Vorspann für Telefon- bzw. Internetanschluss bzw. TV
- 1 Rauchwarnmelder

Küchenbereich:

- 1 Deckenauslass mit Aus- bzw. Wechselschalter
- 1 Wandauslass im Arbeitsbereich (direkt geschalten)
- 1 Schuko-Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Schuko-Steckdose für Kühlschrank
- 1 Schuko-Steckdose für Geschirrspüler
- 2 Doppel-Schuko-Steckdosen im Bereich der Arbeitsfläche
- 1 E-Herdanschlussdose

Bad (Bad/WC):

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Wandauslass über Waschbecken (direkt geschalten)
- 1 Schuko-Steckdose mit Klappdeckel neben Waschtisch
- 1 Einfach – Schuko-Steckdose für Waschmaschine
- 1 Einfach – Schuko-Steckdose für Wäschetrockner
- 1 Abluftventilator über Lichtschalter und über Hygrostat geschalten

WC:

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter (außen)
- 1 Abluftventilator über Lichtschalter und Nachlaufrelais

Abstellraum (wenn vorhanden):

- 1 Wandauslass mit Ausschalter (außen)

Vorraum (teilweise mit Gang):

- 1 Wohnungsverteiler, UP-Ausführung, 3-reihig
- 1 Medienverteiler, UP-Ausführung, 3-reihig
(Je nach Wohnungsgrundriss auch im AR möglich)
- Deckenauslässe nach Bedarf über Aus-, Wechsel- und Kreuzschalter oder Taster (wenn mit Gang mit zweitem Stromkreis)
- 1 Wohnungssprechstelle der Torsprech- und Türöffneranlage mit Türöffnertaster
- 1 Einfach - Schuko-Steckdose
- 1 Klingeltaster vor der Eingangstür
- 1 Rauchwarnmelder

Loggia, Balkon, Terrasse:

- 1 eine Wandleuchte mit Kontrollschalter im angrenzenden Raum
- 1 Einfach – Schuko-Steckdose mit Klappdeckel

Ungefähre Situierung der angeführten Lichtauslässe, Steckdosen etc. siehe Verkaufsplan

In jedem Aufenthaltsraum ausgenommen Küchen sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen befindet sich ein batteriebetriebener Brandmelder. Der/Die Mieter/in ist verpflichtet, die Brandmelder innerhalb des Mietobjektes auf seine Kosten zu warten und instand zu halten und darf diese Anlagen weder demontieren, noch beschädigen, noch sonst außer Betrieb setzen.

Telefon/Telekabel:

Betreffend Telefonie / Internet bestehen folgende Möglichkeiten:

- Anbieter Magenta: Die Kabel der Firma Magenta werden in die Wohnungen bzw. Medienverteiler und weiter bis Wohnzimmer verlegt und können auf Sonderwunsch (Zusatzkosten mit Bestellung direkt beim Telekabelanbieter) oder zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Fachfirma auf Kosten des/der Mieters/Mieterin in eine der vorgesehenen Leerverrohrungen für Schlafräume oder Vorraum verlegt werden.
- Alle Schwachstromanschlüsse werden über den Medienverteiler geführt und sternförmig verteilt.

TV/SAT:

Im Wohnzimmer jeder Wohnung werden folgende Anschlüsse installiert:

- **Multiprovider:** 3x Leerdose mit Vorspann
Mieter kann auf eigene Kosten Magenta / A1 / Wiener Netze wählen.
- **SAT:** Für die komplette Wohnhausanlage wird eine SAT-Anlage (ASTRA 19,2°, HOTBIRD 13° und TÜRKSAT) errichtet. Die Verkabelung wird bis in die Wohnung zur TV-Dose im Wohnzimmer installiert.
- Die TV- und Radioprogramme des Rundfunks können grundsätzlich über die vorhandenen Anschlüsse empfangen werden.
- Mittels Receiver können SAT-TV-Programme und Radioprogramme digital empfangen werden.
Die Receiver sind vom Mieter/von der Mieterin zu erwerben.
- Die Schlafräume jeder Wohnung werden mit einer Leerverrohrung für Telefon, Internet oder TV ausgestattet.

Allgemeininstallationen-Elektro:

Zugang Wohnhäuser:

Die Schaltung der Außenbeleuchtung für die Gehwege erfolgt automatisch über Dämmerungsschalter Schaltuhr und tlw. über Bewegungsmelder.

Stiegenhäuser:

Die Schaltung der Stiegenhaus Beleuchtung im Stiegenhaus und Gang erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion.

Zugang Garage:

Beleuchtung entsprechend den gültigen Vorschriften. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion.

Außenanlagen:

Beleuchtung entsprechend den gültigen Vorschriften. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitfunktion.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Änderungen durch den Wohnungswerber sind grundsätzlich möglich, sofern sie keine Verzögerungen des Baues bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung der Bauleitung der NH eingeholt wird.

Änderungswünsche, welche Qualitätsänderungen oder Entfall von in dieser Baubeschreibung angeführten Ausstattungen und Einrichtungen beinhalten, sind nur nach Maßgabe des Wohnbauförderungsgesetzes und der Bauordnung möglich. Konstruktive Änderungen bzw. Änderungen an der Fassadengestaltung sowie z.B. Fenster, Geländer, etc. sind ausgeschlossen.

Die Abwicklung von Sonderwünschen erfolgt für die Baumeisterarbeiten über den beauftragten Generalunternehmer. Die weiteren Professionistenleistungen sind über den vom Generalunternehmer jeweils beauftragten Subunternehmer direkt abzuwickeln, die Koordination der Sonderwunscharbeiten wird durch den Generalunternehmer vorgenommen. Voraussetzung dafür ist jedoch eine rechtzeitige Information an den Generalunternehmer.

Für die Bearbeitung der Sonderwünsche, insbesondere Grundrissänderungen, welche einen Planwechsel bei der Baubehörde, sowie die Aufnahme in die Bestandsplanung erfordern, ist der Architekt berechtigt eine angemessene Aufwandsentschädigung zu verlangen.

Es gilt als vereinbart, dass die NH für die vom Wohnungswerber beauftragten Sonderwünsche keine Haftung übernehmen kann. Eine Verrechnung von Mehr- oder Minderkosten auf Grund von Sonderwünschen zwischen Wohnungswerber und NH ist ausgeschlossen und ausschließlich vom Wohnungswerber mit den bauseits beauftragten, ausführenden Firmen zu vereinbaren.

Sämtliche Maße und Flächen sind Rohbaumaße. Technische Änderungen sowie geringfügige Planabweichungen bleiben vorbehalten.

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Verkaufsplänen und dieser Baubeschreibung gelten die Angaben der Baubeschreibung.

Schon jetzt weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei Sonderwünschen um „Nicht ersatzpflichtige Investitionen“ im Sinne des § 10 MRG bzw. § 20 WGG, Abs.5 handelt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann die NH die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes begehren.

Nicht in dieser Baubeschreibung Angeführtes wird nicht geliefert bzw. geleistet und allfällige Änderungen der Ausführungen und der Ausstattungen, begründet durch technische Erfordernisse und/oder behördliche Vorschriften, soweit sie Lage und Bestand der Wohnungen nicht nennenswert verändern, bleiben vorbehalten.

Bezugnehmend auf das Datenschutzgesetz wird ausdrücklich festgehalten, dass Adressen des/der Mieters/in nach Maßgabe der Erfordernisse den betreffenden Professionisten bekannt gegeben werden müssen.